

тщательно, поскольку некоторые конфликты могут быть перенесены в судебные залы. Педантичность в оформлении документации жилищного объединения в связи с этим просто обязательна.

Необходимо еще раз проверить учредительные документы ТСЖ. Малейшая оплошность в регистрационных бумагах и, скажем, претензии к ресурсоснабжающей организации будут развалены в суде как картонный домик. Юридический аппарат у последних намного мощнее, чем у жилищного объединения, так что любая зацепка даст им повод в суде заявить: это ТСЖ вообще не имеет права на существование, поскольку с самого начала нарушило законодательство.

НЕ ЗАБЛУДИЛИСЬ В КОРИДОРАХ ВЛАСТИ

Семинары, которые проводит центр реформ, его сотрудники называют обучающими. И действительно, в этой школе каждый урок чрезвычайно поучителен для руководителей жилищных объединений. Они, словно бы по ступеням, поднимаются от полужнания к более глубокому постижению экономических, правовых, социальных норм.

В этот раз Ирина Шрамко поделилась нюансами и секретами взаимодействия с органами власти.

В странах развитой демократии существует четко проработанная договорная практика. Большая часть конфликтов разрешается в суде. В органы власти жители обращаются редко да и то по таким, например, поводам, как организация парковки для автомобилей, благоустройство территории или просят занести исторический объект в реестр памятников. Все остальное - через суд.

чтобы не получить заведомую отписку, прежде всего надо хорошо знать устройство нынешних властных структур, их полномочия. Необходимо точно понимать, какие задачи решают территориальные органы власти - префектуры, управы, и какие - отраслевые: департаменты и комитеты.

Аппарат каждого органа власти рассматривает обращения в соответствии с регламентом. Регламент правительства г. Москвы утвержден постановлением № 754-ПП от 17 сентября 2002 г. Это очень обширный документ, но руководителям жилищных объединений особенно тщательно надо изучить 8-й его раздел, в котором излагается порядок рассмотрения обращений граждан. Найти документ можно в Интернете. Он поможет точно определить, в чьей компетенции находится решение того или иного вопроса. Если, скажем, возникли проблемы во взаимоотношениях с теплоснабжающими организациями, то надлежит обратиться в Департамент топливно-энергетического хозяйства. Если вопрос касается капитального ремонта дома или благоустройства территории - в Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства. Оба департамента входят в систему комплекса городского хозяйства. А вообще, хорошо бы в каждом жилищном объединении завести картотеку, в которую внести основные положения из регламентов тех департаментов, комитетов и управлений, префектур и управ, с которыми так или иначе придется взаимодействовать.

Обязательно нужно иметь под рукой постановление № 981-ПП от 3 декабря 2002 года об образовании территориальных органов исполнительной власти г. Москвы. В нем обозначены права префектур и управ районов, указан порядок их деятельности. Полезными могут оказаться инспекции - жилищная и административно-тех-

Неплохо бы знать закон № 21 от 21 мая 2000 г., принятый Мосгордумой. Этот документ определяет порядок рассмотрения обращений граждан в органы власти, дает понятия и классификацию того, что является жалобой, заявлением, ходатайством. Какой будет классификация, такова будет и реакция властей.

Не стоит стремиться в одном обращении выплеснуть все беды, заботы и проблемы, если заниматься ими будут разные организации. Обязательно что-то будет утеряно или не замечено. Лучше подготовить несколько конкретных обращений по каждой теме в различные органы власти. Желательно в начале каждого обращения в 2-3 строках изложить основную суть жалобы или заявления - классификатору будет проще определить адресата.

Важно отследить, кто будет исполнять вашу просьбу. Через 2-3 дня после обращения стоит позвонить или попроситься на прием, объяснить более подробно суть дела, доказать законность претензии с помощью ссылок на нормативные документы. Это, кстати, облегчит работу и самому исполнителю, поможет подготовить заключение и предложения по необходимым мерам, способам и возможностям их реализации.

ДА ЗДРАВСТВУЕТ БЮРОКРАТИЯ!

Именно так. Евгения ЮНИСОВА, руководитель некоммерческого партнерства «Управдом», доказала участникам семинара, что нет ничего плохого в здоровой доле бюрократизма при ведении делопроизводства в ТСЖ, ЖСК или другой форме жилищного объединения.

Помимо общего делопроизводства, которое традиционно ведется во всех учреждениях, организациях и на предприятиях, у ТСЖ и ЖСК должен быть особый, специфический вид документации, поскольку они управляют жилищным фондом. А управляющей организацией они остаются даже тогда, когда 99 процентов функций переданы ДЕЗу или коммерческой фирме.

В любом случае делопроизводство и документооборот в жилищных объединениях должны быть упорядочены. Необходимо завести журналы учета входящих и исходящих документов, журнал учета заявок и обращений жителей, журнал регистрации результатов осмотров жилого дома. Последний заполняется при плановых осмотрах, которые проводятся дважды в год - при сезонной подготовке домов к эксплуатации, а также при внеплановых осмотрах.

Надо завести и журнал осмотра инженерных систем дома - коммуникаций холодного и горячего водоснабжения, канализации, а также журнал работ по устранению неисправностей, проводимых по заявкам жителей. Подшивать в специальную папку копии ответов на обращения жителей, акты по выполненным работам.

В особый журнал необходимо заносить предписания контролирующих организаций и инспекций. В жилищном объединении должен иметься план-график подготовки жилого фонда и инженерных коммуникаций к зиме, паспорт готовности дома к холодному времени года. Есть и другие журналы, дела, которые необходимо завести ТСЖ, но это уже зависит от специфики их деятельности.



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

Кто-то может спросить: к чему вся эта бюрократия? ТСЖ или ЖСК - свободные объединения жителей, а уж они между собой как-нибудь разберутся. Однако не всегда здесь царят тишь да гладь, случаются и сложнейшие конфликты, доходящие до судов. На этот случай и нужны учет и упорядоченная документация. Кро-

ме того, проще отчитываться перед контролирующими организациями. Тут педантизм и даже некоторый бюрократизм жизненно необходимы.

Отчет подготовил
Виктор ШИРОКОВ
ГУ «Центр реформы в ЖКХ»
Контактный телефон 267-40-90



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

Не то у нас. При слабой договорной базе, рыхлом законодательстве, перегруженных судах административное решение вопроса становится едва ли не главным. Но обращение в органы власти - тоже своего рода искусство. Важно знать, как написать жалобу или заявление, в какую инстанцию и когда обратиться. Чтобы добиться желаемого результата, чтобы письмо не спустилось к то-му, на кого вы, собственно, и жалуетесь,

ническая. Жилищная инспекция контролирует эксплуатацию жилищного фонда. АТИ - соблюдение правил и норм при эксплуатации и обустройстве дворовых территорий. Придется постоянно контактировать с городским центром жилищных субсидий. Положения о полномочиях этих организаций тоже должны лежать на столе председателя правления ТСЖ или ЖСК.

СПИСОК ДОКУМЕНТОВ В ПОМОЩЬ РУКОВОДИТЕЛЯМ ТЖС

1. Приказ Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н (ред. от 24.03.2000) «Об утверждении положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 27.08.1998 № 1598)
 2. «Положение о документах и документообороте в бухгалтерском учете» (утв. Минфином СССР 29.07.1983 № 105)
 3. Указ Президента ВС СССР от 04.08.1983 № 9779-X (ред. от 08.12.2003) «О порядке выдачи и свидетельствования предприятиями, учреждениями и организациями копий документов, касающихся прав граждан»
 4. Постановление Госстандарта РФ от 03.03.2003 № 65-ст «О принятии и введении в действие государственного стандарта Российской Федерации». Унифицированная система организационно-распорядительной документации. Требования к оформлению документов». ГОСТ Р 6.30-2003)
 5. Приказ Росархива от 27.11.2000 № 68 «Об утверждении «типовой инструкции по делопроизводству в федеральных органах исполнительной власти» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 26.12.2000 № 2508)
 6. Постановление правительства Москвы от 17.09.2002 № 754-ПП (ред. от 10.08.2004) «О регламенте правительства Москвы»
 7. Приказ управления жилкомхоза и благоустройства от 14.02.2003 N 5-20/3 «Об упорядочении работы с документами» (вместе с «Порядком работы с документами в управлении жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства»)
 8. Постановление Госстроя России от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».
 9. Трудовой кодекс РФ принят Государственной думой 21 декабря 2001г., действующий с 1 февраля 2002 г.
 10. Постановление Правительства РФ № 225 от 16.04.2003 г. «О трудовых книжках».
 11. Постановление Госкомстата России от 05.01.04 о новых унифицированных формах первичной документации по учету кадров, рабочего времени и расчетов с персоналом по оплате труда. Действует с 05 апреля 2004 г.
- Некоммерческое партнерство «Управдом» - 209-95-61.**

БЕЗ ТАЙН

- Теперь о законе. Разве не достаточно программы? В ней есть недостатки, но они в конце концов устранимы, программа выполняется. Зачем же еще новый правовой акт?

- Прежде всего для того, чтобы привести в соответствие федеральное законодательство с московскими нормами, регулирующими вопросы паспортизации помещений. Ведь такого понятия - «паспортизация жилья» - нет в Законе о защите прав потребителей, а ведь именно на их защиту, то есть обеспечение безопасного проживания людей в квартире, и направлена наша работа.

- Что вы имеете в виду?

- Мы часто сталкиваемся с тем, что люди не понимают, для чего нужен паспорт. Безопасность во многом зависит от того, насколько хорошо хозяин квартиры знает, где и какие проложены коммуникации. Часто они скрыты от глаз. К примеру, в толще стены проходит труба. Можно ли сверлить в этом месте дырку? Конечно, нет. Я знаю случаи, когда хозяин задумал расширить вход, а электропровод был смонтирован в стену по периметру входной двери. Только по чистой случайности дело не кончилось трагедией.

Непременная составляющая паспорта - экологические требования. Представьте, что линолеум уложен на состав, в который входят вредные смолы.

Жизнь в помещении станет невыносимой. Либо рядом возведен дом, и из-за этого нарушены нормы инсоляции вашей квартиры. А какие они? Это тоже будет указано в паспорте.

Жильцу надо знать и многое другое: совокупную допустимую мощность электрических приборов, необходимую, но достаточную температуру воздуха в различных комнатах. Нельзя, например, поставить обогреватель, если при его включении исчерпывается лимит допустимой мощности. Категорически запрещено чрезмерно загружать лоджию (которую иногда превращают в еще одну комнату) - может нарушиться целостность стен нижней квартиры. Жилец должен быть осведомлен о законах вентиляции (чтобы предотвратить такие, например, варварские случаи, когда в кухне вырубается вентиляционный блок, а вместо него ставится холодильник). Надо знать гарантийные сроки, в течение которых должны быть устранены неисправности в квартире, быть информированным, куда и кому предъявить претензии, если обнаружатся недостатки. В паспорте, кроме всего прочего, будут собраны воедино все существующие стандарты и нормативы, которые, собственно, больше всего интересуют жильцов, но ведомы лишь специалистам.

- Как я понимаю, с принятием закона можно будет выступить с законодательной инициативой и

скорректировать федеральные нормы. Что это даст?

- Квартира станет таким же защищенным объектом, как любой технический предмет, который вы приобретаете. Жилье, напомним, самый сложный из них. Закон повысит ответственность как жильцов, так и строителей за все действия, которые так или иначе связаны с эксплуатацией квартиры. Если отсутствует хоть один элемент, определяющий нормы проживания в ней человека, и этот элемент зафиксирован в паспорте, владелец вправе - в суде ли, жилищно-коммунальных организациях, в органах исполнительной власти, в том числе и федерально-го уровня - добиваться того, чтобы комфортность жилья была восстановлена.

- А что грозит тем, кто нарушит закон?

- Последует административное наказание. Штраф. Об уголовном наказании говорить еще рано, но, видимо, и оно не за горами. Ведь пока, напомним, паспорт - лишь информационно-технический документ. Но, думаю, придет время, когда он станет еще и правовым. И тогда повысится мера ответственности как физических, так и юридических лиц за выполнение указанных в нем требований.

- В первом чтении законопроект в Мосгордуме был принят практически единогласно. Но было, кажется, более полусотни поправок...

- Из них полностью вошли в закон 13. Но они и в самом деле необходимы.

- В чем суть?

- Основные поправки сводились к тому, чтобы новый закон соответствовал положениям федерального законодательства в области жилищной политики и не нарушал региональные нормы. Одна

из существенных - новосел вместе с пакетом документов должен в обязательном порядке получить и жилищный паспорт, а дома не будут приняты в эксплуатацию, если в нем нет таких документов на каждую квартиру. Раньше подобного не было. Инвесторы, застройщики или заказчики передадут паспорта жилищной организации, а та уже вручит их новоселам - независимо от того, будет это собственник, наниматель или арендатор. Что касается существующего жилья, то здесь остается принцип добровольности приобретения паспорта. Однако он актуален при вторичной сделке - покупатель не должен приобретать kota в мешке. Кроме того, там будут любые изменения перепланировки, которые когда-то производились в квартире во время ремонта. Если дом пойдет под снос - паспорта аннулируются.

- Элеонора Александровна, а сами-то вы приобрели паспорт?

- Нет. Но лишь потому, что в старых застройках он еще не выдается. Между тем недавно я столкнулась с ситуацией, когда почувствовала в нем крайнюю необходимость.

- Расскажите, если не тайна...

- Дом, в котором я живу, возводился в 60-е годы. Все коммуникации там проходят в толще бетона. Некоторое время назад я сделала в квартире ремонт. К счастью - а еще, думаю, по чистой случайности - трубы и электропроводку не повредила. А если я либо мои дети задумают вновь отремонтировать квартиру? Для этого необходимо точно знать всю ее «начинку». И паспорт - единственный документ, который дает точные знания о жилье.

Илья ГРЕМИН